Gemeente Amsterdam

Overstapregeling
naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016

Van Prototype I naar Prototype II, inclusief opmerkingen

Concept dd. 31 augustus 2016

kabinet

Verwerken opmerkingen 5.1.2e **18/7/16**

Inhoud

Hoofdstuk I Algemeen....3
artikel 1 Erfpacht in Amsterdam....3
artikel 2 Definities....3
artikel 3 Toepassingsbereik....4
artikel 4 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht....4
artikel 5 Samenloop overstap met canonherziening einde tijdvak voortdurende erfpacht....5
artikel 6 In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten....6
artikel 7 Voorwaarden om in aanmerking te komen voor overstap....6
artikel 8 Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende of onjuiste gegevens....7
artikel 9 Voorwaarden verbonden aan de toestemming voor de Overstap....7
artikel 10 Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht....8

Hoofdstuk II De canon voor eeuwigdurende erfpacht....9
artikel 11 Berekening canon eeuwigdurende erfpacht....9
artikel 12 Uitgangspunten bij de berekening van de canon....10
artikel 13 Overgang naar eeuwigdurende canon....10

Hoofdstuk III Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende of onjuiste gegevens....11

Hoofdstuk IV Gemeentelijke aanbieding, bestuurlijk besluit en vastlegging in een notariële akte....11
artikel 14 Aanbieding....11
artikel 15 Bestuurlijk besluit....11
artikel 16 Notariële akte....11
artikel 17 Niet passeren notariële akte....12
artikel 18 Notariële kosten....12

Algemeen

artikel 1 Erfpacht in Amsterdam

De gemeente Amsterdam biedt erfpachters van voortdurende erfpachtrechten op basis van deze overstapregeling de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij onderhavig beleid in acht en verklaart de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam van toepassing. In aanvulling, naast of in afwijking daarop gelden bijzondere bepalingen. Deze gaan onder andere over de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel.

artikel 2 Definities

In dit besluit wordt verstaan onder:

a. **AB 2016:**
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

b. **bestemming:**
de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;

c. **buurtstraatquote:**
de verhouding voor woningen tussen de WOZ-waarde en erfpachtgrondwaarde in de betreffende buurtstraat (langere straten kunnen meerdere buurtstraten bevatten);

d. **canon:**
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

e. **canonpercentage:**
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;

f. **eeuwigdurende erfpacht:**
erfpacht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak.

g. **erfpacht:**
het zakelijk recht van erfpacht, zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

h. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de AB 2016 van toepassing worden verklaard;

i. **erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

j. **overstap:**
de omzetting van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;

k. **vloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

l. **voortdurende erfpacht:**
erfpacht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar. Aan het eind van elk tijdvak wordt de canon herzien;

m. **WOZ-waarde:**
de waarde van de onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning of een kantoor- of bedrijfspand) die door de gemeente wordt vastgesteld in overeenstemming met de Wet Waardering Onroerende Zaken;

artikel 3 Toepassingsbereik

Dit besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

artikel 4 Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

1. Dit besluit is van toepassing op de overstap van voortdurende erfpacht (een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, met tijdvakken) naar een eeuwigdurende erfpacht (een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd zonder tijdvakken).

2. Overstap kan plaatsvinden:
   a. Op verzoek van de erfpachter gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht.
   b. Als mogelijkheid bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht (samenloop met canonherziening einde tijdvak; zie artikel 5).

c. Als voorwaarde bij samenvoeging van erfpachtrechten in het geval waarin op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten de AB 2016 van toepassing zijn.

3. In beginsel komt iedere erfpachter in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht, mits:
   a. Het erfpachtrecht in aanmerking komt op grond van artikel 3.
   b. De erfpachter in aanmerking komt op grond van artikel 7.
   c. De erfpachter alle voorwaarden, verbonden aan de toestemming voor overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, accepteert (artikel 9).

artikel 5 Samenloop overstap met canonherziening einde tijdvak voortdurende erfpacht

1. Bij het einde van een tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht vindt de procedure canonherziening einde tijdvak plaats. Hierbij wordt de canon voor het nieuwe tijdvak bepaald en worden nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaard. De canon wordt herzien op basis van de op het erfpachtrecht toepasselijke algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en het dan geldende gemeentelijk beleid.

2. Parallel aan de procedure canonherziening einde tijdvak biedt de gemeente de erfpachter bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid. De erfpachter is echter niet verplicht om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Wanneer de erfpachter niet overstapt naar AB2016, blijft de erfpacht voortdurend en vindt canonherziening plaats de wijze zoals vermeld in lid 1 van dit artikel.

3. Als een overstap naar de AB 2016 op verzoek van de erfpachter plaatsvindt tijdens een procedure tot canonherziening einde van het tijdvak op basis van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, dan geldt de volgende overgangsregeling:
   a. Als aan de erfpachter nog geen gemeentelijke aanbieding is gedaan, terwijl dit op grond van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen wel was voorgeschreven, zal de gemeentelijke aanbieding mede een aanbieding tot overstap omvatten.
   b. Als aan de erfpachter een gemeentelijke aanbieding is gedaan, ① die niet is geaccapteerd en ② waarvan de acceptatietermijn nog niet is verstreken, dan zal de gemeente de acceptatietermijn verlengen tot zij tevens een aanbieding tot overstap heeft gedaan. Voorwaarde hierbij is, dat de overstap uiterlijk bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een notariële akte kan worden vastgelegd.
   c. Als met de erfpachter reeds overeenstemming is bereikt over de canon voor het nieuwe tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht door (stilzwijgende) acceptatie van de gemeentelijke aanbieding, is het slechts mogelijk om alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht als de overstap uiterlijk bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een notariële akte kan worden vastgelegd.
   d. Als de canon voor het nieuwe voortdurende tijdvak deskundigen zal worden bepaald, doordat hetzij ① de erfpachter daar voor heeft gekozen hetzij ② de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen dat voorschrijven, is het slechts mogelijk om alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht als:
      - de overstap uiterlijk bij het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht in een notariële akte kan worden vastgelegd,
      - de door de erfpachter aangewezen deskundige en de door de gemeente aangewezen deskundige nog geen derde deskundige hebben aangewezen, en

- de erfpachter en de gemeente gezamenlijk de opdracht aan de door hen aangewezen deskundigen intrekken.

e. Als onderhavig beleid voor of bij aanvang van de procedure canonherziening einde tijdvak niet was vastgesteld waardoor de erfpachter niet de mogelijkheid heeft gehad om voorafgaand aan deze procedure te kiezen voor overstap naar de AB 2016, en de erfpachter maakt gebruik van hetgeen hiervoor is vermeld onder a. of b. dan komen de kosten van deze procedure voor rekening van de gemeente.

artikel 6 In appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten

1. Voor in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten geldt hetgeen in de volgende leden van dit artikel is bepaald. Daarnaast gelden de overige bepalingen van dit besluit onverkort.

2. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht is het uitgangspunt dat overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk is met medewerking van alle appartementsgerechtigden, alsmede alle hypotheekhouders en eventuele andere beperkt gerechtigden. Het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht gaat daarmee in z'n geheel over naar eeuwigdurende erfpacht.

3. Als niet alle appartementsgerechtigden wensen over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht zijn er de volgende twee mogelijkheden:
   a. De juridische situatie van de in appartementsrechten gesplitste erfpacht wordt dusdanig gewijzigd dat op elk appartementsrecht afzonderlijk een erfpachtrecht komt te rusten. Deze situatie wordt bereikt door achtereenvolgens:
      - de splitsing op te heffen,
      - de erfpacht te beëindigen,
      - de vol eigendom te splitsen in appartementsrechten, en
      - erfpacht te vestigen op alle appartementsrechten afzonderlijk.

      Voor voorgaande handelingen is medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, alsmede de medewerking van alle hypotheekhouders en eventuele andere beperkt gerechtigden.
      Bij de vestiging van de erfpacht op de afzonderlijke appartementsrechten kunnen alle appartementsgerechtigden afzonderlijk kiezen voor eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016 of behoud van voortdurende erfpacht met de voorwaarden zoals die golden voor het appartementsrecht vóór de wijziging van de juridische situatie.
   b. Uitsluitend bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht gedurende de looptijd van het tijdvak (buiten het kader van een canonherziening einde tijdvak) is het mogelijk om in afwijking van lid 2 en lid 3 sub a van dit artikel per appartementsrecht over te stappen naar de AB 2016 door middel van een overeenkomst tot overstap met de betreffende appartementsgerechtigde met daarin een kettingbeding en een boetebeding
   c. Als alle appartementsgerechtigden op deze wijze zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, dienen zij op grond van de hiervoor onder@ bedoelde overeenkomst tot overstap mee te werken aan een notariële akte waarin geconstateerd wordt dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht op de wijze zoals vermeld in lid 2 van dit artikel. Als aan het einde van het tijdvak overstap naar eeuwigdurende erfpacht plaatsvindt op de wijze zoals omschreven in lid 2 of lid 3 sub a van dit artikel zijn de appartementsgerechtigden die zijn overgestapt op de wijze zoals omschreven in dit artikel, verplicht om zich hier in te voegen. Dit heeft geen gevolgen

voor de afspraken die in bedoelde overeenkomst tot overstap reeds zijn gemaakt voor het betreffende appartementsrecht. Deze blijven onverkort van kracht.

artikel 7 Voorwaarden om in aanmerking te komen voor overstap

1. De gemeente neemt een verzoek tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht alleen in behandeling als:
   a. de erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene en bijzondere bepalingen die op het voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn,
   b. de erfpachter aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan, en
   c. met de erfpachter overeenstemming is bereikt over de aanpassing van het erfpachtrecht als bedoeld in lid 2 en 3 van dit artikel.
2. Als een groter vloeroppervlak is gerealiseerd dan toegestaan volgens de erfpachtakte dan wel het geldende publiekrecht, komt de erfpachter pas in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht nadat:
   a. is geconstateerd dat voor vergroting op grond van het publiekrecht en het gemeentelijk beleid alsnog toestemming kan worden verleend, en
   b. als over de canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bebouwingswijziging.
3. Als het erfpachtrecht niet wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming en het gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte dan wel het geldende publiekrecht, komt de erfpachter pas in aanmerking voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht nadat:
   a. is geconstateerd dat voor een wijziging van de bestemming en het gebruik op grond van het publiekrecht en het gemeentelijk beleid alsnog toestemming kan worden verleend, en
   b. als over de canonherziening en de voorwaarden overeenstemming is bereikt conform het beleid inzake bestemmingswijziging.

artikel 8 Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende of onjuiste gegevens

1. Als in de meest recente erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, geldt het volgende:
   a. Voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming zal worden uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking.
   b. Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan uitsluitend wonen zal de vloeroppervlakte worden vastgesteld aan de hand van een NEN-2580 meetrapport.

   De feitelijke vloeroppervlakte wordt in de notariële akte opgenomen, mits dit publiekrechtelijk is toegestaan.
2. Als ten tijde van de overstap blijkt dat een groter vloeroppervlak is gerealiseerd dan is toegestaan volgens de erfpachtakte, dient voorafgaand aan de overstap een wijziging van het maximaal toegestane vloeroppervlak plaats te vinden, conform het beleid inzake bebouwingswijziging.
3. Als ten tijde van de overstap blijkt dat de erfpacht niet wordt gebruikt in overeenstemming met de bestemming en het gebruik van de erfpacht zoals opgenomen in de erfpachtakte, dient voorafgaand aan de overstap een bestemmingswijziging plaats te vinden conform het beleid inzake bestemmingswijziging.

artikel 9 Voorwaarden verbonden aan de toestemming voor de Overstap

1. De gemeente geeft alleen toestemming voor de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht als met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming voor de overstap zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot overstap.

2. Onder de voorwaarden zoals bedoeld in lid 1 worden in ieder geval begrepen voorwaarden :
   a. met betrekking tot het bestaande voortdurende erfpachtrecht zoals genoemd in artikel @voorwaarden om in aanmerking te komen voor overstap@ en sub d en e van dit artikel;
   b. met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht, hierna uitgewerkt in artikel @algemene en bijzondere bepalingen@ , artikel @berekening canon eeuwigdurend@ en artikel @overgang naar eeuwigdurende canon@;
   c. met betrekking tot de verplichting van de erfpachter om mee te werken aan de vastlegging van de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte als deze onvolledig in de erfpachtakte van het lopende erfpachtrecht zijn vastgelegd;
   leidend voor deze vastlegging zijn de feitelijk aanwezige bebouwing en het gebruik, voor zover deze binnen het geldende publiekrechtelijk kader zijn of worden toegestaan;
   d. dat een met toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak gevestigde ondererfpacht verenigbaar is met de AB 2016 of hieraan wordt aangepast;
   e. dat de erfpachter zich bevrijdt van een ondererfpacht die zonder toestemming dan wel instemming van de gemeente op de onroerende zaak is gevestigd dan wel dat hij alsnog toestemming krijgt voor de ondererfpacht en voldaan heeft aan de aan die toestemming door de gemeente verbonden voorwaarden.

artikel 10 Algemene en bijzondere bepalingen van het eeuwigdurende erfpachtrecht

1. Bij de Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht zijn de AB 2016 en de overeen te komen bijzondere bepalingen van toepassing vanaf het moment van overstap voor zover hiervan in het onderstaande niet wordt afgeweken.

2. In de bijzondere bepalingen wordt opgenomen:
   a. De voor het voortdurende erfpachtrecht geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte.
   b. De eventuele aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente als voorwaarden verbindt aan haar toestemming tot overstap, waaronder in ieder geval:
      - De constatering dat sprake is van voortgezet gebruik van het perceel bij gevolg waarvan de gemeente niet instaat voor de staat waarin het perceel zich milieuhygiënisch, bouwkundig of anderszins bevindt dan wel voor de geschiktheid van de bestemming (conformiteit) in verband waarmee artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is.
      - De bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de erfpachtakte in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkomingen of om redenen van algemeen belang.

c. De bijzondere bepalingen die na overstap op eeuwigdurende erfpacht van toepassing zullen zijn (geconsolideerd).

3. In de financiële voorwaarden wordt opgenomen:
   a. De financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht blijven gelden:
      - de op het moment van overstap geldende (schaduw)grondwaarde,
      - de actuele canon van het voortdurende erfpachtrecht, welke canon gedurende het tijdvak wordt aangepast op basis van de navolgende tabel:

Algemene Bepalingen	1915 of 1934 of 1955	1966	1994	2000 per canontype
canonaanpassing	n.v.t.	5-jaarlijks [1]: artikel 3 lid 11 e.v.	5-jaarlijks: artikel 8 [2]	Indexcanon: jaarlijks artikel 7
				10 jaar vast: 10-jaarlijks artikel 8
				25 jaar vast: na 25 jaar artikel 9

      - De financiële bepalingen uit de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht voor zover deze van toepassing blijven tot de einddatum van het voortdurende tijdvak.
      - Het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak.verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen.
   b. Voor een erfpachtrecht waarop de AB 2000 van toepassing zijn met een jaarlijkse indexering, geldt dat een toekomstige bestemmingswijziging tot de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd zal plaatsvinden op grond van artikel 20 AB 2016
   c. Voor een erfpachtrecht waarop de AB 2000 van toepassing zijn met een 10 jaar vaste of 25 jaar vaste canon geldt dat een toekomstige bestemmingswijziging tot de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd zal plaatsvinden op grond van artikel 20 AB 2016, waarbij voor 'D' het canonpercentage zoals opgenomen in respectievelijk artikel 8 AB 2000 en artikel 9 AB 2000 zal worden gebruikt.
   d. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
      - De tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
      - Het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van overstap alsmede de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de aanpassing daarvan overeenkomstig het gestelde in artikel 7 leden 3 en volgende van de AB 2016.

---

1 niet van toepassing als de canonindexering met toepassing van het Moderniseringsbesluit 1990 is uitgesloten

2 niet van toepassing als de canonindexering voorafgaande aan de overstap met toepassing van artikel 9 is uitgesloten

- Het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de omzetting van het erfpachtrecht vooruit te betalen.

Hoofdstuk II De canon voor eeuwigdurende erfpacht

artikel 1 Berekening canon eeuwigdurende erfpacht

1. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht als volgt berekend:

   a. Voor de bestemming koopwoningen op basis van de formule:

   $EGW_k = WOZ \times BSQ \times Deprec_k$

   hierin is:

   EGW_k.....: de Erfpachtgrondwaarde voor de bestemming koopwoning
   WOZ.....: de WOZ-waarde van de woning met als peildatum 2 jaar vóór jaar van overstap
   BSQ.....: de buurtstraatquote
   $Deprec_k$...: een reductie op het product van WOZ en BSQ voor koopwoningen, waarin verdisconteerd is, dat:.
   - aan een erfpachtrecht beperkingen verbonden zijn, die niet of in beperkter mate verbonden zijn aan eigendom
   - 3uitgegeven grond niet onverkort vergeleken kan worden met nieuwbouwgrond vanwege de bebouwde staat van het perceel,
   - bij vernieuwing van de opstallen op een bestaand erfpachtrecht de erfpachter zorg draagt voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken.
   - sprake is van een bestaande erfpachtrelatie en de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het erfpachtrecht.

   b. Voor de bestemming huurwoningen op basis van de formule:

   $EGW_h = WOZ \times BSQ \times Deprec_h$

   hierin is:

   EGW_h.....: de Erfpachtgrondwaarde voor de bestemming huurwoning
   WOZ.....: de WOZ-waarde van de woning met als peildatum 2 jaar vóór jaar van overstap
   BSQ.....: de buurtstraatquote
   $Deprec_h$.. : een reductie op het product van WOZ en BSQ voor huurwoningen met de hiervoor voor koopwoningen weergegeven uitgangspunten

   c. Voor de bestemming huurwoningen op basis van maatwerk overeenkomst de in het gemeentelijk grondprijsbeleid vastgelegde uitgangspunten

3. De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt als volgt afgeleid uit de erfpachtgrondwaarde:

Canon = erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht * actueel canonpercentage.

artikel 2 Uitgangspunten bij de berekening van de canon

1. De peildatum voor de bij berekening van de erfpachtgrondwaarde en canonpercentage te hanteren parameters waarde en het te hanteren canonpercentage is het moment waarop een

volledige en op grond van artikel 7 lid 1 ontvankelijke aanvraag voor overstap door de gemeente is ontvangen.

2. Jaarlijks op 1 januari wordt voor rechten met een woonbestemming de WOZ-peildatum aangepast naar die van twee jaar eerder (naar die WOZ-beschikking waarop geen bezwaar meer gemaakt kan worden). Dit betekent bijvoorbeeld dat vanaf 1 januari 2018 de WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2016 (zijnde de WOZ-beschikking voor belastingjaar 2017) als uitgangspunt gehanteerd wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.

Voor erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt als uitzondering op lid 3 van dit artikel de WOZ-peildatum 1 januari 2014 gebruikt. Tot 31 december 2017 kan door een erfpachter met een woonbestemming een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1 januari 2014.

artikel 3 Overgang naar eeuwigdurende canon

1. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht behoudt de erfpachter de financiële rechten en plichten, die tot de einddatum van het tijdvak aan zijn voortdurende erfpachtrecht verbonden zijn. Voor een erfpachtrecht waarvoor een canon verschuldigd is, betekent dit dat de canonbetaling tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht plaats blijft vinden conform het regime van het voortdurende erfpachtrecht. Voor een erfpachtrecht waarvan de canon tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald is, betekent dit dat tot die datum geen canon verschuldigd is.

2. De canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt vastgesteld op het moment van overstap conform artikel 11. Deze canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast conform artikel 7 van de AB 2016. Vanaf het einde van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht is de erfpachter de voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon verschuldigd.

3. Op het moment van overstap heeft de erfpachter de volgende opties met betrekking tot het vooruitbetalen (afkopen) van de eeuwigdurende canon:
   a. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor canonbetaling plaatsvindt: De erfpachter kan de canon voor het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht vooruit betalen tot het einde van het tijdvak en betaalt dan tevens de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht vooruit.
   b. Bij een voortdurend erfpachtrecht waarvoor de canon tot het einde van het tijdvak vooruitbetaald is: De erfpachter kan de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op het moment van overstap naar eeuwigdurende erfpacht direct afkopen.

   Na betaling van deze afkoopsom(men) is de erfpachter geen canon meer verschuldigd, tenzij op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt in de gevallen als omschreven in artikel 20 van de AB2016.

Hoofdstuk III Overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij ontbrekende of onjuiste gegevens

Hoofdstuk IV Gemeentelijke aanbieding, bestuurlijk besluit en vastlegging in een notariële akte

artikel 1 Aanbieding

1. Aan de overstap gaat een schriftelijke aanbieding van de gemeente vooraf.
2. In deze aanbieding staat in ieder geval:
   a. De oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding.
   b. De ingangsdatum van de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
   c. De mogelijkheid tot vooruitbetaling (afkoop) van de canon.
   d. De uitwerking van de uitgangspunten voor het specifieke recht met betrekking tot de financiële rechten en plichten die blijven gelden tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende recht.
   e. De termijn dat de (financiële) voorwaarden gelden.
   f. De bevoegdheid van de gemeente de voorwaarden te wijzigen als de termijn genoemd onder e. verstrijkt zonder dat het erfpachtrecht is omgezet naar eeuwigdurende erfpacht, tenzij dit aan de gemeente is toe te rekenen.
   g. Hetgeen is opgenomen artikel 11

artikel 2 Bestuurlijk besluit

De gemeente neemt pas het bestuurlijke besluit tot overstap nadat de erfpachter de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd.

artikel 3 Notariële akte

1. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 en bijzondere bepalingen wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers.
2. In de akte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, die van toepassing worden bij de wijziging van de voortdurende erfpacht in eeuwigdurende erfpacht;
   c. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
      - de aanvaarding van het perceel, inhoudende de constatering dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd, dat artikel 3 van de AB 2016 niet van toepassing is en dat voor de toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 de staat van de grond ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt is;
      - de voor het voortdurende erfpachtrecht vóór overstap geldende bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
      - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;
   d. de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die tot de oorspronkelijke einddatum van het tijdvak blijven gelden:
      - de op het moment van overstap geldende (schaduw)grondwaarde.

- de actuele canon van het voortdurende erfpachtrecht, en de wijze waarop de canon wordt aangepast
- de financiële bepalingen uit de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht voor zover deze van toepassing blijven tot de einddatum van het voortdurende tijdvak.
- Het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de tot de einddatum van het voortdurende tijdvak.verschuldigde canon op het moment van de overstap van het erfpachtrecht vooruit te betalen.

e. De financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, waaronder:
- de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
- het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage ten tijde van omzetting alsmede de datum met ingang waarvan deze canon verschuldigd zal worden (zijnde de datum waarop het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd) onverminderd de aanpassing daarvan overeenkomstig het gestelde in artikel 7 leden 3 en volgende van de AB 2016.
- het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de omzetting van het erfpachtrecht vooruit te betalen.

f. de ingangsdatum van de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;

g. de data waarop de canon moet zijn betaald;

h. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft;

artikel 4 Niet passeren notariële akte

De gemeente kan de overeenkomst tot overstap ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

artikel 5 Notariële kosten

1. De kosten voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers komen voor rekening van de gemeente. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

2. De kosten voor het aanpassen van de juridische situatie zoals bedoeld in artikel @ komen voor rekening van @

3. De kosten voor het op laten maken van een meetrapport zoals bedoeld in artikel @ komen voor rekening van @

4. De gemeente bepaalt bij welke in de gemeente Amsterdam gevestigde notaris de akte wordt gepasseerd (PM: selectie notarissen voor deze opdracht)

Toelichtingen per artikel

Artikel 1

- Schetsen van de context
- Uitgangspunt is dat de erfpachter het recht heeft om over te stappen naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel. De gemeente stelt vanzelfsprekend wel voorwaarden, waar de erfpachter aan moet voldoen, maar kan niet zomaar de erfpachter weigeren om over te stappen.
- Uit fiscaal oogpunt opgenomen dat bij zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht sprake is van erfpachtrecht voor onbepaalde tijd.
- Bouwsteen 1 (BT 5 juli 2016): Overstap naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig, zowel tussentijds als bij einde tijdvak.
- Bouwsteen 3 (BT 5 juli 2016): Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van kracht worden.
- Bouwsteen 11 (BT 5 juli 2016):. Erfpachters zullen een aanbod voor tussentijdse overstap zelf bij de gemeente moeten aanvragen en ontvangen dit niet automatisch.
- Er is geen termijn opgenomen hoe lang de Overstapregeling duurt. Dit betekent dat de Overstapregeling in de huidige vorm door blijft lopen totdat het ingetrokken of gewijzigd wordt.

Artikel 2

- De meeste definities zijn overgenomen uit de AB 2016.
- Het woord 'omzetting' is gehanteerd, om gelijk met AB 2016

Artikel 3

Artikel 3 lid 3: Nav het overleg met 5.1.2e PI dd 18/7/16 waarin hij aangaf dat het niet duidelijk was of het beleid voor woningen of commercieel was bedoeld lid 3 toegevoegd.

Artikel 10

- Lid 1: Onderscheid gemaakt tussen wonen en niet wonen. Voor wonen uit gaan van m2 op WOZ-beschikking. Voor commercieel een meetrapport laten maken.
  In de werkinstructie opnemen: Als de erfpachter een recent meetrapport heeft dat voldoet aan de eisen van de gemeente kan dat ook worden gebruikt.
  Als een meetrapport moet worden gemaakt dan op kosten van de gemeente.
  Gemeente stelt immers voorwaarde om m2 vast te leggen. Dit opnemen in algemeen artikel over kosten.

  Voor gevallen waarin meer m2 zijn gerealiseerd dan publiekrechtelijk toegestaan geldt het volgende:

  - De erfpachtakte geeft geen uitsluitsel

- Feitelijke situatie wijkt af van bestemmingsplan
- Eerst afwijking legaliseren en dan pas overstappen (= voorwaarde voor overstap)
- Als dit er toe leidt dat niet wordt overgestapt komt dezelfde kwestie terug bij CHET.
- Bij CHET wordt dan uitgegaan van wat maximaal mag volgens het bestemmingsplan. Die m2 worden dan in de akte vastgelegd, maar omdat de gemeente op dat moment weet dat dit niet klopt moet wel worden gestart met het vorderen van nakoming.

Hoofdstuk V: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht van in appartementsrechten gesplitste erfpacht (zowel gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht als bij het einde van het tijdvak)

- Bouwsteen 2 (BT 5 juli 2016) Bij de overstap van in appartementsrechten gesplitste erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht proberen we eerst de splitsing om te keren, waardoor appartementsrechten individueel gewijzigd kunnen worden. Als dat lukt dan hoeven niet alle appartementseigenaren in één keer over, lukt dat niet dan regelen we de individuele overstap obligatoir.
- Artikel 11 lid 3 verwijderd want artikel 5 en 6 gaan waarschijnlijk naar het grondprijsbeleid
- Artikel 11 lid 4 verwijderd want dit wordt opgenomen in een algemeen artikel over de kosten
- Artikel 11 tot en met 14 verplaatst naar hoofdstuk I want hoort meer bij toepassingsbereik. Bij een in appartementsrechten gesplitst recht is het uitgangspunt dat het recht in z'n geheel over gaat naar eeuwigdurende erfpacht. Als dit niet lukt dan zijn er twee mogelijkheden:
    - Omkering waardoor alsnog kan worden voldaan aan het uitgangspunt dat het recht over gaat, maar dan de op de appartementsrechten afzonderlijke gevestigde rechten.
    - Obligatoire overstap door middel van een overeenkomst met een kettingbeding.

Bij deze verplaatsing komt artikel 13 te vervallen, want dit wordt omschreven als het uitgangspunt.

Voor te leggen beslispunten BT bij prototype 2